

Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**115**
Kontant	**12.750.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**6.645**		
Byggeår/ombygget	**1898/1990**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **109CI-AM375**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026



LEV EVENTYRLIGT MODERNE I MIDDELALDERBYEN

Middelalderbyens uforskammet charmerende Nikolajkvarter, er bygget omkring Nikolaj Kirke navngivet for Sankt Nikolaj, helgen for søens folk. Med en helgen følger legender og eventyr. I nummer 34 gjorde H.C. Andersen kur til den svenske nattergal Jenny Lind, men hun var vist til noget mere. Ikke at hun ville blive skuffet i dag, hvor restauranter og cafeer rundt om pladsen har udendørs servering, uden at kvarteret er blevet et partyområde. Nikolaj Plads er tværtimod en af de mest stille og fredelige oaser i Indre By. Når man står på brostenene her, er det næsten ikke til at forstå, at man er i hjertet af det gamle København.

Ejendommen på Nikolaj Plads 34 er opført i 1898, men udstykket til ejerlejligheder og moderniseret fra top til tå i 2004 – inklusiv elevator. Lejligheden på 1. sal er på 115 m2 med højt til loftet – og som noget helt særligt med direkte udgang til en terrasse på omkring 100 m2. Den fælles terrasse ligger i niveau med lejligheden, og bortset fra en udvendig trappe er lejlighedens tre terrassedøre eneste adgang til uderummet. Med Sydeuropæisk stemning, frodige krukker og grønt fordobler terrassen boligens rumlige oplevelse. De fleste øvrige lejligheder i ejendommen har egen altan og ejendommen i øvrigt er up to date. Med beboerlicens er der gratis parkering i parkeringshuse i København K.

Alt er tæt på i København, men her samler det sig: Nikolajkvarteret er det autentiske København og lige rundt om ligger Gammel Strand ved Holmens Kanal og over broen ligger Christiansborg med Børsen og Københavns Havn. Indre by er historie shopping og kultur med museer, teater og ballet. Men i en tid præget af imposante nybyggerier langs havneløbene er det betryggende at vide, at netop her i middelalderbyen bliver historien stadig levet og at man mellem brosten, kirketårne og kanaler stadig kan finde mere end et strejf af eventyr.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

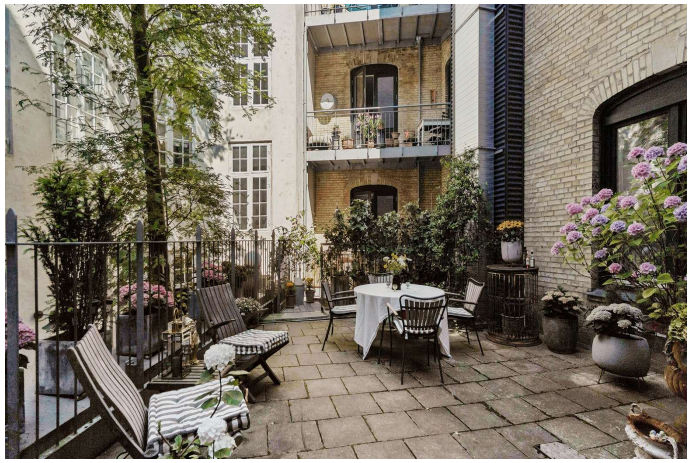
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

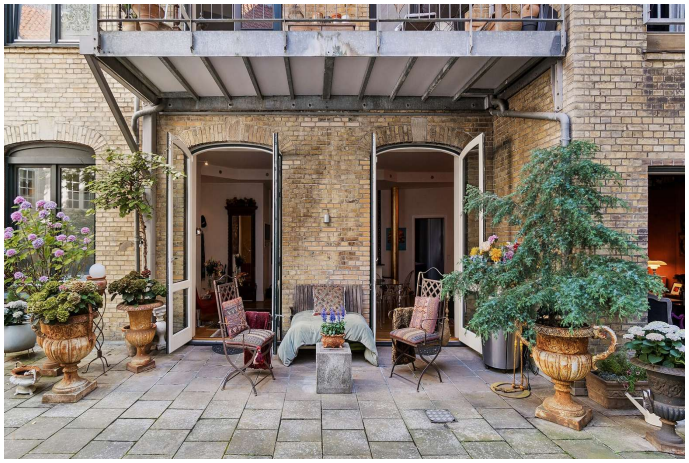
Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026



Terrasse



Terrasse



Spisestue



Køkken



Arbejdsværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

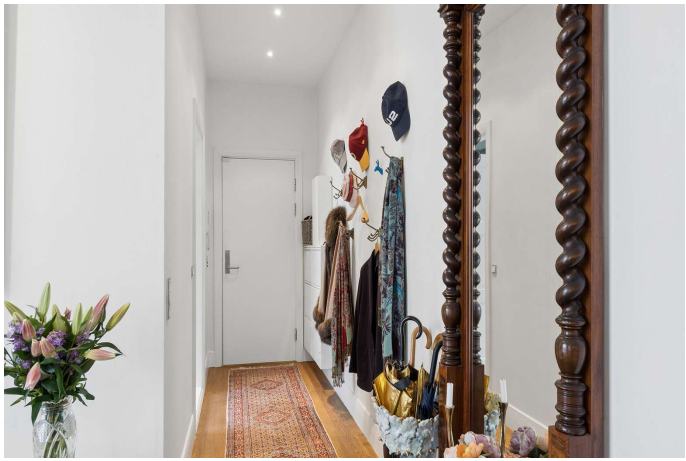
Dato: 11.11.2026



Værelse



Køkken



Gang



Badeværelse



Bryggers



Udsigt fra terrasse

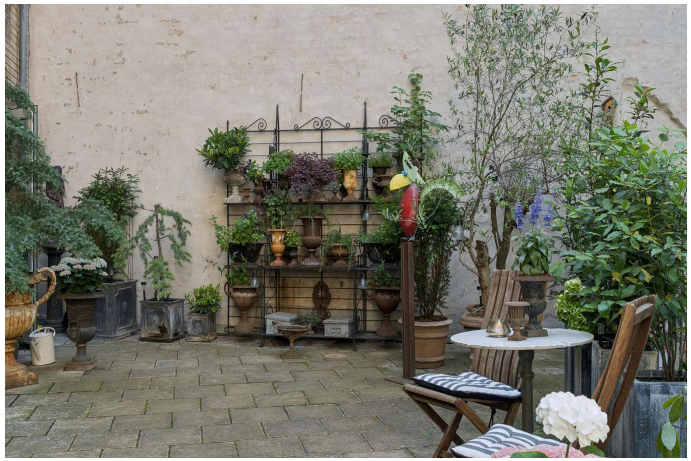
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

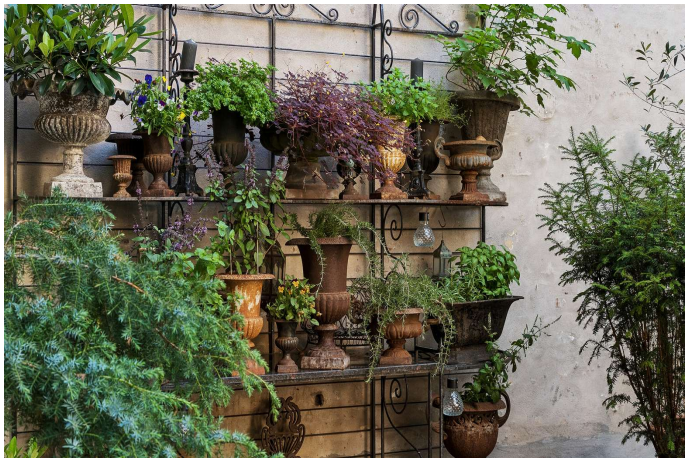
Dato: 11.11.2026



Terrasse



Terrasse



Udendørs



Terrasse



Udendørs



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

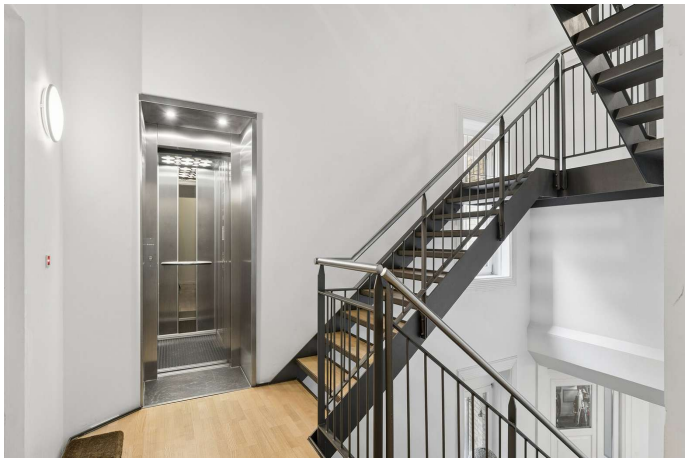
Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026



Udendørs



Trappe



Facade mod Nikolaj Plads og Fortunstræde



Kik mod Nikolaj Plads

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	104 Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	103870
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.276.000
Grundværdi:	4.710.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.820.800
Grundlag for grundskyld:	3.768.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	111 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	111 m^2
BBR-boligareal:	115 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 06.12.2020 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 23.04.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (87/304) -
- Nr. 3: 30.06.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 01.11.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Nikolaj Plads 34 Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 7: 21.08.2006 - hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 8: 13.03.2008 - hæftelser Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab Miele, Vaskemaskine Electrolux, Tørretumbler Electrolux, Ovn Siemens, Kogeplade Witt, Emhætte Elica, Opvaskemaskine Miele, Mikron indbygget i ovn jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 16.200 p.a.
Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 2.856 p.a
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	29.686
Grundskyld	kr.	19.217
Fællesudgifter	kr.	30.639
Rottebekæmpelse - Anslået	kr.	200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	79.741

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	78.350
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	kr.	3.125
I alt	kr.	12.833.975

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 71.334 md. / 856.003 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 58.365 md. / 700.381 år v/24,19 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 10: hovedstol kr. 2.787.000
Nr. 11: hovedstol kr. 509.000
Nr. 12: hovedstol kr. 280.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Nikolaj Plads 34
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1074 / 14510
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Cykelparkering

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi ejendom
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr
Der må holdes husdyr, såfremt de ikke er til gene for de øvrige ejere jf. vedtægten § 24 og husorden.

Udlejning
Udlejning er tilladt. Vi henviser til vedtægtens § 24, stk. 4 og foreningens husorden pkt. 5.

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.C.1.29 - C
Plan - R24.B.1.13 - B
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 214
Kloakopland - 214A

Alarmanlæg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Nikolaj Plads 34, 1. th, 1067 København K
Kontantpris: kr. 12.750.000

Sagsnr.: 109CI-AM375
Ejerudgift/md.: kr. 6.645

Dato: 11.11.2026

Sælger oplyser at der er alarmanlæg i lejligheden som medfølger ved salg. Sælger oplyser at abonnement udgør kr. 99 pr. år. jf. sælgers oplysningsskema

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg